**г. Раменское, ул. Крымская,д1**

**Технические характеристики дома:**

**Год постройки – 2014             Количество этажей – 9-11-13-15-17**

**Количество лифтов -10         Количество квартир – 214**

**Общая площадь дома –** 13372,9 кв.м

**Отчет за 2015г.**

**Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации за 2015г.:**

         В результате финансово-хозяйственной деятельности УО производила начисления за коммунальные услуги  по общедомовым приборам учета согласно, Постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуг | Задолж-ть | Начислено | Оплата | Зад-ть собственников перед УО на 31.12.2015 | Задолженность собственников перед УО  за 2015г. на 31.03.2016 | Зад-ть УО перед РСО на 31.12.15 | Задолжен-ность УО перед РСО за 2015 г. на 31.03.2016г |
| на 01.01.2015 |
| Водоотведение | 60625,39 | 499773,57 | 434314,89 | 126084,07 | 47911,95 | 66622,82 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 145545,50 | 1112042,56 | 975146,18 | 282441,88 | 107327,91 | 149242,29 | погашена |
| Отопление | 951404,58 | 3135915,51 | 3207558,23 | 879761,86 | 334309,51 | 464866,17 | погашена |
| Содержание и ремонт | 1415047,12 | 5777092,80 | 5712529,38 | 1479610,54 | 562252,01 |  |  |
| Холодное водоснабжение | 39728,19 | 298785,32 | 263966,52 | 74546,99 | 28327,86 | 39390,63 | погашена |
| Электроснабжение | 232155,64 | 1332300,26 | 1223831,82 | 340624,08 | 129437,15 | 179985,76 | погашена |
|  | 2844506,42 | 12155910,02 | 11817347,02 | 3183069,42 | 1209566,38 | 900107,67 |  |

Общая задолженность Собственников по оплате потребленных ресурсов на 31.12.2015-2 844 506,42 руб. Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 г. – 900 107,67 руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме 1 209 566,38 руб. за 2015 год по состоянию на 31.03.2016 г, во избежание отключения собственников от поставляемых ресурсов, УО была вынуждена полностью погасить задолженность за прошлые периоды перед поставщиками коммунальных услуг за счет привлечения заемных средств.

Обращаем  внимание, что Законодательством РФ оплата коммунальных платежей предусмотрена до 10 числа месяца, следующего за предшествующим. Фактически, до 10 числа оплачивают коммунальные услуги только 26 % лицевых счетов (собственников).

**Расходы на содержание и ремонт в 2015г.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Планово** | **Фактически** | **Разница** | **комментарий** |
| **По тарифу начислено** | 5777092,80 | 5777092,8 | 0,00 |  |
| **Всего израсходовано** | 5545494,82 | 5585071,70 | 39576,89 | За счет заемных денежных средств |
| **Лифты** | 1027038,72 | 1022552,08 | -4486,64 |  |
| **Мусор** | 611408,99 | 610186,17 | -1222,82 |  |
| **Обслуживание пожарной сигнализации** | 660000,01 | 660000,01 | 0,00 |  |
| **Обслуживание системы Аскуэ** | 85693,54 | 78068,80 | -7624,74 |  |
| **Содержание, в т.ч.** | 1425016,22 | 1608108,39 | 183092,16 |  |
| Содержание мест общего пользования |  | 486099,91 |  |   |
| Содержание придомовой территории |  | 258364,43 |  |   |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования |  | 397591,08 |  |   |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания |  | 185222,07 |  |   |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы |  | 280830,90 |  |   |
| **Работа с населением** | 253550,18 | 250507,58 | -3042,60 |  |
| **Паспортный стол** | 64189,92 | 63470,99 | -718,93 |  |
| **Управленческие  расходы** | 1031852,96 | 917110,91 | -114742,05 |  |
| **Расчетный отдел** | 336997,08 | 335649,09 | -1347,99 |  |
| **Текущий ремонт, в т.ч.** | 32094,96 | 26534,00 | -5560,96 |  |
| **Аварийно-восстановительные работы** | 17652,23 | 12883,68 | -4768,55 |  |

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД в 2015 году составил 5 777 092,80руб. Затраты на содержание и ремонт составили 5585071,70руб. Рентабельность в 2015 году составила 3,44%, что ниже запланированной на 1,56%. Низкий уровень рентабельности связан с тем, что в 2015 году тариф на содержание и ремонт общего имущества не изменялся. Для эффективной работы по обслуживанию МКД в 2016г. рекомендуется пересмотреть тариф с учетом предложений УО общим собранием собственников многоквартирного дома.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 108 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в приквартирных холлах - 88,   жалобы на недостаточно горячие батареи - 14,   опломбировка счетчиков-2 ,   нет напора воды - 34, протечка - 18, отсутствует ток в розетках -8,  ремонт переходных дверей 26.

В 2015 году специалистами ООО МОИС Эксплуатация были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 38% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены,  заявки выполнены.

За отчетный период проводилась регулярная претензионная работа с застройщиком по устранению выявленных недостатков.

За отчетный период от жильцов дома поступило 18 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 58 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, порядок начисления расходов на отопление по индивидуальным приборам учета, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, возможности замены приборов отопления.

В целях своевременной оплаты коммунальных услуг, а также услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома  проводилось досудебное урегулирование :

-систематический обзвон должников, вынесение устных предупреждений

- официальное уведомление собственников имеющих задолженность за период более 2-х месяцев, разосланы письма с уведомлением – 12шт

**Сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и количестве случаев снижения платы за нарушения качества услуг:**

По содержанию и ремонту общего имущества дома – 0.

По коммунальным услугам – в кол-ве 0.

**Для поддержания в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома производились работы и услуги, с привлечением сторонних организаций:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование услуг (работ) | Ед. изм. | Объемы выполненных работ | Периодичность по Законодательству | Наименование организации |
| 1 | ***Техническое обслуживание и содержание лифтов*** |   |   |   |   |
|   | Содержание лифтов |   | по договору | 7 дней в неделю | ООО «МиТОЛ» |
|   | Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах | раз | 1 | раз в год | ЭО "Подмосковье" |
|   | Диспетчерский контроль лифтов |   | Выполнено | круглосуточно | ООО «МиТОЛ» |
|   | Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта | раз | 1 | раз в год | ООО "Росгосстрах"/ОСАО "РЕСО-Гарантия" |
| 2 | ***Вывоз мусора*** | м3 | 858 | по графику | ООО "ИнвестСервис" |
| 3 | ***Содержание пожарной сигнализации*** |   |   |   |   |
|   | Обслуживание системы пожарной сигнализации |   | Выполнено | в соответствии с договором | ООО "ВиВиАй Строй" |
|   | осмотр системы пожарной сигнализации | раз в неделю | 5 | 5 дней в неделю | ООО "ВиВиАй Строй" |
|  | Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации |  |  | По мере необходимости | ООО "ВиВиАй Строй" |
| 4 | ***Система АСКУЭ*** |   |   |   |   |
|   | Обслуживание системы АСКУЭ |   | по договору |   | ИП Заболотин |
|   | Снятие показаний ИПУ | раз | 12 | 1 раз в мес | ИП Заболотин |
|   | ***Содержание придомовой территории*** |   |   |   |   |
|   | Очистка территории и вывоз снега в зимний период | раз | 5 | По мере необходимости | ООО "Селена" |
|  | Ремонт антискользящих реек | шт | 56 |  | ООО "Селена" |
|  | ***Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания*** |  |  |  |  |
|  | Ремонт антивандальных решеток | шт. | 5 |  | ООО "Селена" |
|   | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |   |   |   |   |
|   | Замена перегоревших ламп, утилизация | шт. | 18 |   | ООО «Омега» |
|  | Ремонт покрытия полов из керамических плиток в местах общего пользования | шт | 30 |  | ООО "Селена" |
|  | ***Работа с населением***Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление) |  |  | По мере необходимости | ООО «Веб решения», ИП Сысоев А.С., ООО «Атлант-Право» |

**Перечень  работ, выполненных  штатными работниками УО**

**ООО «МОИС Эксплуатация» в 2015 году.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | ***Наименование услуг (работ)*** | Ед. изм. | Объемы выполненных работ | Периодичность по Законодательству |
| 1 | ***Содержание мест общего пользования*** |   |   |   |
|   | *Дезинфекция мест общего пользования* |   | 1 | 1 раз в неделю при мытье полов |
|   | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов | Раз в неделю | 5 | 5 раз в неделю |
|   | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Раз в неделю | 5 | 1 раз в неделю |
|   | Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов | Раз в неделю | 5 | 1 раз в неделю |
|   | Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа | Раз в неделю | 1 | 1 раз в неделю |
|   | Уборка чердачного и подвального помещения | раз | 2 | 2 раза в год |
|   | Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла | раз | 1 | По мере необходимости |
|  | Систематическая прочистка мусоропровода | раз | 10 | По мере необходимости |
| 2 | ***Содержание придомовой территории*** |   |   |   |
|   | Уборка придомовой территории (содержание) | Раз в неделю | 5 | 5 дней в неделю |
|  | Уборка придомовой территории (парковая зона) | Раз в неделю | 6 | 6 дней в неделю |
|   | Дератизация, содержание площадки ТБО | раз | 6 | 6 дней в неделю |
|   | Мелкий ремонт и окраска малых форм | раз | 1 | Весна, лето |
|   | Выкашивание и полив газонов | раз | 8 | По мере необходимости |
|   | Противогололедная обработка придомовой территории | кг |  568 | По мере необходимости |
|   | Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место. | Раз в неделю | 5 | 5 раз в неделю |
|   | Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место | Раз а неделю | 1 | 1 раз в 2 недели |
|   | Уборка газонов от случайного мусора | Раз в неделю | 5 | 5 раз в неделю |
|   | Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место. | Раз в сутки | 1 | 1 раз в сутки |
|   | Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи. |   | согласно договора | 1 раз в трое суток |
|   | Ликвидация наледи.  Скалывание наледи толщиной **до 2 см**. Сгребание скола в валы или кучи. |  | В дни гололеда | В дни гололеда |
| 3 | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |   |   |   |
|   | Осмотр и очистка деталей, замена прокладок, неисправных датчиков (расхода, перепада давления), прочистка и ремонт фильтров грубой очистки. Устранение выявленных дефектов. Частичная замена отдельных участков труб и арматуры, сопел элеватора. Очистка трубопровода от масляных отложений. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов. | раз | 2 | 2 раза в год |
|   | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Проверка состояния  вентилей, задвижек.. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб. | раз | 12 | 12 раз в год |
|   | Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений). Установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика | раз | 4 | 4 раза в год |
|   | Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока). | раз | 2 | 2 раза в год |
|  | Осмотр продухов. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Плановый осмотр ВРУ | раз | 12 |   |
|   | Снятие показаний электросчетчика ( при отключении собственниками) | раз | 12 |   |
|   | Снятие показаний общедомовых приборов учета | раз | 36 | по мере необходимости |
|   | Осмотр инженерного оборудования жилого дома | Раз в неделю |  5 | В течении рабочей недели |
| 4 | ***Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания*** |  |  |  |
|   | Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Осмотр стен, перегородок, фасадов. Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.  | раз | 1 | 1 раз в год |
|   |  Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях и условий и состояния кладки в домах с бетонными и железобетонными и каменными фундаментами. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивание отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость  состояние всех элементов кровли и водостоков | раз | 6 | 6 раз в год |
|   |  Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного над крышей. Проверка молниезащитных устройств расположенных на крыше | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств. | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции: |   |   |   |
|   | Проверка исправности канализационных вытяжек. Прочистка засоренных вентиляционных каналов: Снятие вентиляционной решетки. Удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов. Установка вентиляционной решетки на прежнее место. Определение работоспособности оборудования и элементов систем, отсутствия сверхдопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания | раз | 3 | По мере необходимости |
|  | Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт. | 28 |   |
|  | Ремонт дверей | раз | 26 |   |
|  | Навеска замка | раз | 5 |   |
| 5 | ***Аварийно-восстановительные работы*** |   |   |   |
|   | Обследование инженерного оборудования в квартире | раз | 14 |   |
|   | Устранение течи трубопровода | мест | 16 |   |
|   | Восстановление электропитания на квартиру | раз | 32 |   |
|   | Отключение (включение) стояков ХВС,ГВС,ЦО после залива | шт. | 14 |   |
|   | Замена автомата выключателя | раз | 4 |   |
|   | Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 8 |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 26 | По мере необходимости |
|   | Восстановление освещения мест общего пользования | раз | 88 |   |
|  | Ремонт помещения машинного отделения. Восстановление оборудования (2подъезд) |  |  |  |
| 6 | ***Содержание паспортного стола*** |   | ежемесячно | ежемесячно |
| 7 | ***Содержание аварийно- диспетчерской службы*** |   | круглосуточно | круглосуточно |
|  | Дежурство электриков АДС |  | ежедневно | ежедневно |
|  | Дежурство слесарей АД |  | ежедневно | ежедневно  |
|  | Дежурство диспетчера |  | ежедневно | ежедневно  |
| 8 | ***Работа с населением*** |   | По графику | По графику |
|   | заключение договоров, выдача справок |   |  |  |
|   | учет льготников, работа с неплательщиком |   |  |  |
|   | выдача тех. условий |   |  |  |
|   | согласование перепланировок |   |  |  |
|   | подготовка и проведение  собраний |   |  |  |
|   | подготовка ответов на письма, разъяснительная работа |   |  |  |